

CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Dezembro 2021

CACR11 - Visão geral

Dezembro 2021

Objetivo

O CACR11 tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

CM Capital Markets DTVM Ltda

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 153.985.328,53

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,69 (31/12/2021)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 111,17 (31/12/2021)

Comentários do Gestor

MERCADO: Em dezembro, impulsionada principalmente pelo cenário positivo da atividade econômica mundial e expectativa de controle da inflação no cenário doméstico, o IBOV registrou alta de 2,85% após cinco meses de quedas consecutivas, fechando o ano próximo dos 105.000 pontos e acumulando perda de 11,9% em 2021.

No mercado internacional, o principal evento foi a confirmação pelo FED de endurecimento da política monetária em 2022, confirmando a pretensão de encerrar em março a política de compra de ativos. Com isso, espera-se uma abertura da curva de juros norte americana e, conseqüentemente, o arrefecimento do fluxo de capitais para as economias emergentes. No velho continente, também em reação ao avanço da inflação, o BCE anunciou para o primeiro semestre de 2022 o aumento das taxas de juros e a descontinuidade do programa de compra de ativos. Entretanto, a autoridade monetária deixou em aberto uma possível continuidade da política, no caso de agravamento da pandemia.

No Brasil, o relatório FOCUS do Banco Central de 7/1/2022 ajustou uma vez mais a expectativa de crescimento do PIB em 2021 para 4,50% ante 4,7 há quatro semanas, reflexo da menor atividade econômica em dezembro. Para 2022, as incertezas no campo fiscal e eleitoral além do aumento das taxas de juros refletem na expectativa de estagnação da economia, com crescimento do PIB estimado em 0,28% (0,5% há 4 semanas). Em 2021 do IPCA atingiu 10,06%, com expectativa de redução para cerca 5% em 2022. Com relação à taxa Selic, o consenso de mercado converge para 11,75% ao final de 2022, ante 9,25% atualmente, como instrumento de controle da elevada inflação.

Os fundos imobiliários em geral se provaram uma boa opção de investimento em 2021. De acordo com a Teva Índices, o *dividend yield* do IFIX alcançou 7,9% no ano, superando o retorno anualizado do CDI em todos os meses do ano. Destaque para os fundos imobiliários de papel (investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI), que apresentaram um *dividend yield* médio de 11,8% no período. **O CACR11 performou acima da média, com *dividend yield* de 13,06% em 2021.**

Com relação ao mercado imobiliário, o Índice Nacional da Construção Civil - INCC/Sinapi encerrou 2021 com alta de 18,65% (10,16% em 2020), a maior da série histórica iniciada em 2013 desse indicador, pressionado pela alta do custos de materiais, que tiveram inflação de 28,12% em média. Não obstante, o mercado imobiliário apresentou recorde de desempenho, com crescimento de 37% medido por unidades lançadas e 22% em vendas de janeiro a setembro de 2021. Apesar dos desafios citados acima, a ABRAINC - Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias cita a baixa inadimplência nas carteiras de crédito habitacional (0,9% ante 2% em 2016), distratos controlados sob o atual ambiente jurídico em vigor desde dezembro 2018, a defasagem de preço dos imóveis reforçada pela elevada inflação do setor, bem como o elevado déficit habitacional como fatores de confiança para 2022.

CACR11 - Visão geral

Dezembro 2021

Comentários do Gestor

A cota do CACR11 fechou dezembro com alta de 7,62% m/m, acumulando ganho de 1,06% no ano, enquanto o IFIX apresentou variação de -2,28% no acumulado do ano. O valor de mercado da cota do CACR11 consistentemente superior ao seu valor patrimonial corrobora a confiança dos investidores na gestão do fundo. A base de cotistas superou 3.400 investidores, suportando um gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11 que registrou volume negociado de R\$ 8 milhões em dezembro e R\$ 9 milhões na média do último trimestre de 2021 (vide página 4).

ATIVOS DO CACR11: Como relatado nos últimos relatórios, a elevação da taxa Selic levou ao reajuste dos parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise para alocação no CACR11. Em 27/12/2021 foram investidos R\$ 19,2 em um novo CRI do Shopping Alegria com remuneração de IPCA + 13% a.a., cujos recursos foram utilizados parcialmente para liquidação antecipada do CRI vigente (R\$ 8,9 mm) no início de janeiro, com liberação de IPCA acruado de R\$ 592.082,60. Estamos em fase adiantada de diligência jurídica e documentação de duas operações somando R\$ 37 mm a uma taxa média de IPCA + 13,1% a.a., com previsão de liquidação em fevereiro. Adicionalmente, estão em análise 6 operações totalizando cerca de R\$ 160 milhões que, caso efetivadas, darão embasamento para o aprimoramento da gestão ativa da carteira e, eventualmente, expansão do fundo.

Em dezembro tivemos três eventos de amortização extraordinária totalizando R\$ 2.128.600, sendo (i) R\$ 46.986 de correção monetária do CRI Shopping Alegria, (ii) R\$ 1.717.439 do CRI Life Park (R\$ 212.723 correção monetária + R\$ 1.504.715 principal) e (iii) R\$ 364.174 de correção monetária do CRI Life.CO.

O Shopping Alegria, pelo terceiro mês consecutivo, reportou recorde de público, com mais de 350 mil frequentadores também reflexo da festas de fim de ano, mantendo ótimo desempenho. As obras dos empreendimentos financiados permaneceram dentro das previsões, com destaque para a evolução das obras do Like (+3,37 p.p. m/m) e CRI Fama (+10,84% m/m).

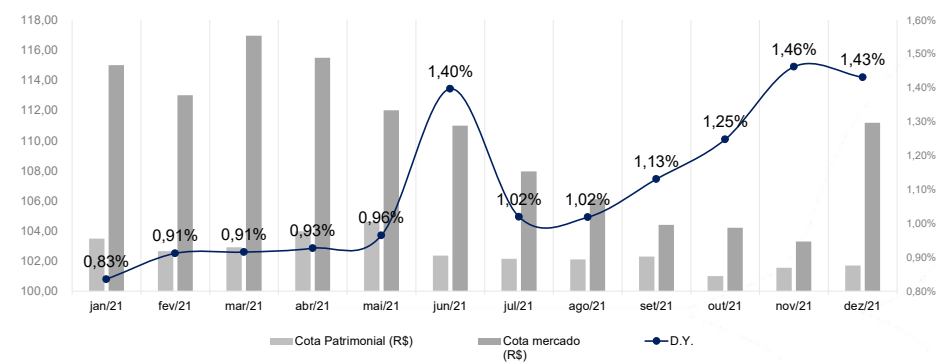
Em 10/01/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,59 / cota, que corresponde a 187% do CDI mensal, ou 220% do CDI após o efeito tributário (gross-up). Com isso, o dividend yield do CACR11 no acumulado de 2021 ficou em 13,06%, 1,26 p.p. acima da média dos fundos de CRI que compõem o IFIX (11,8%). O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente e taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que acumulada (sem efeito caixa), será recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária em 31/12/2021 somava R\$ 7.211.418 ou R\$ 4,76 por cota.** Dentro do permitido pelo arcabouço regulatório, a gestão tem permanentemente administrado a realização da correção monetária para distribuição aos cotistas. Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente variações mensais positivas do IPCA/IBGE.

Ticker	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal	Dividend yield anualizado	Dividend yield gross up (*)	Dividend yield gross up %CDI
CACR11	1,59	111,17	1,43%	18,58%	1,68%	220%

*Para cálculo de Gross up foi considerado 15% de IR

Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal
dezembro-21	31/12/2021	1,59	10/01/2022	101,69	111,17	1,43%
novembro-21	30/11/2021	1,51	08/12/2021	101,56	103,30	1,46%
outubro-21	29/10/2021	1,30	09/11/2021	101,01	104,20	1,25%
setembro-21	30/09/2021	1,18	08/10/2021	102,29	104,40	1,13%
agosto-21	31/08/2021	1,08	09/09/2021	102,10	106,11	1,02%
julho-21	30/07/2021	1,10	09/08/2021	102,14	107,95	1,02%

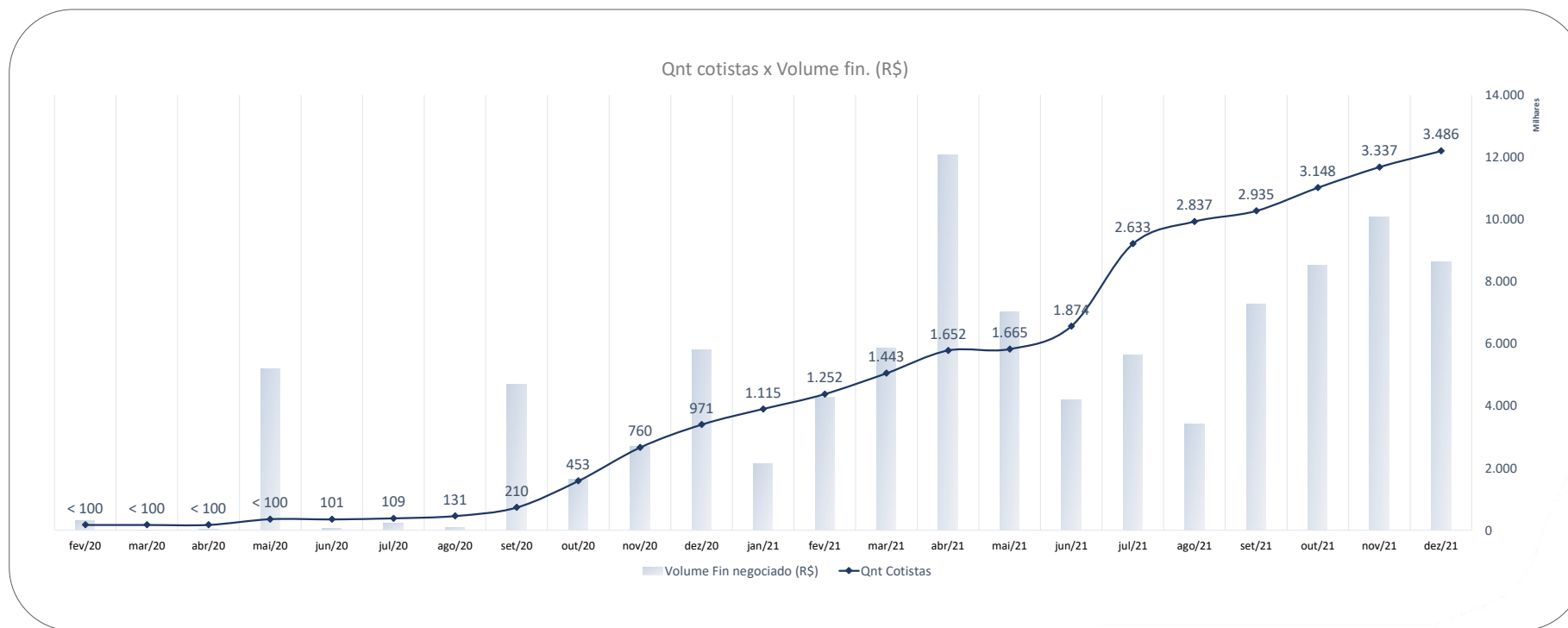


CACR11 - Resultados

Dezembro 2021

Liquidez

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACR11.



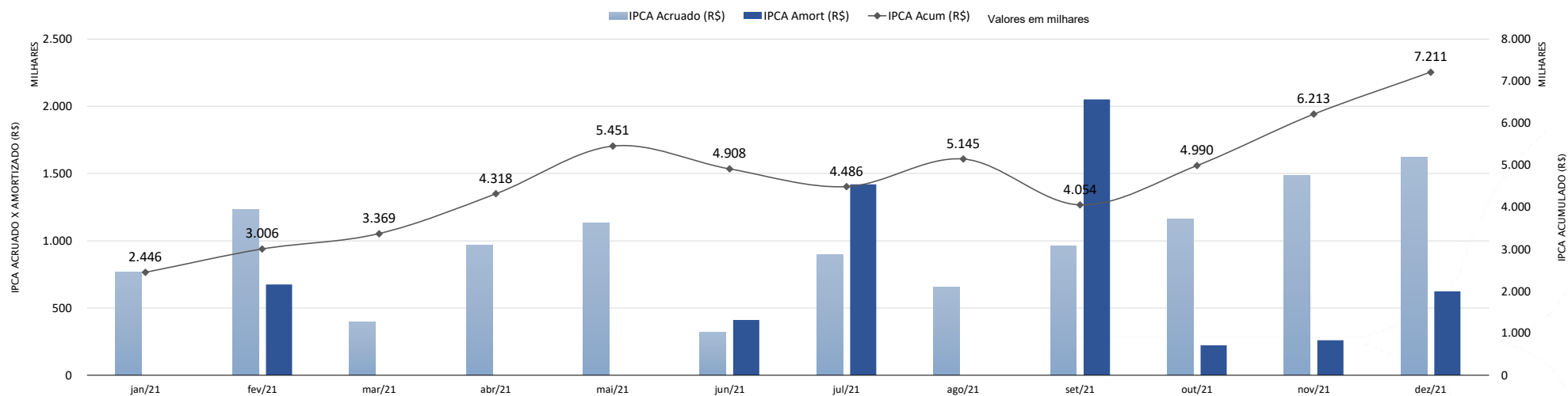
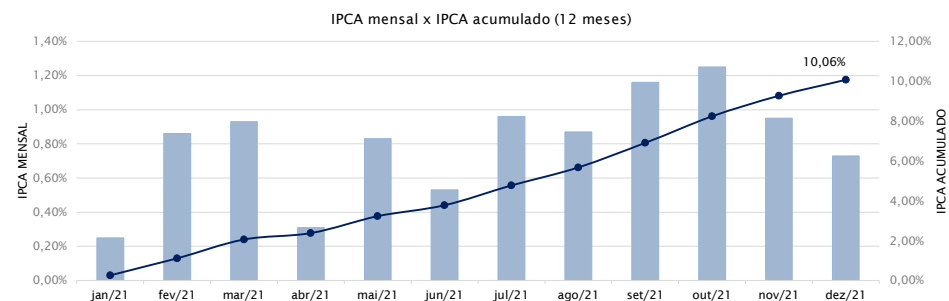
CACR11 - Visão geral

Dezembro 2021

Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em dezembro houve acréscimo de R\$ 1.622.264 e amortização de R\$ 623.885, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 7.211.418.

Em junho e julho/21 houveram transações de venda e compra de CRIs, respectivamente, o que impactou na correção monetária acumulada.



CACR11 - Visão geral

Dezembro 2021

Comentários do Gestor

Importante ressaltar que a Gestora monitora sistematicamente os ativos da carteira, por meio de permanente contato com os *servicers* das operações e com os incorporadores dos projetos financiados. Mesmo no cenário da pandemia, todas as operações investidas mantiveram desempenho e indicadores de garantia robustos, sem inadimplência, **evidenciando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

Nesse contexto, o CACR11 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para eliminação ou mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundo de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

CrITÉRIOS de Alocação

A equipe de gestão do CACR11 aplica critérios rígidos na análise de operações-alvo do fundo. Em geral, são operações em fase inicial de estruturação, visto que é nesse estágio que a expertise do time do CACR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACR11 incluem, não se limitando a:

Saúde financeira: é fundamental que os projetos tenham níveis robustos de resultado (TIR mínima) e geração de caixa a apurar pro-forma após os custos do CRI, de forma a trazer incentivo ao incorporador para venda do estoque e conclusão da obra. O resultado a apurar é ainda base para as condições de venda forçada de estoque impostas em caso de quebra de covenants, reforçando o alinhamento com o incorporador.

Financiamento integral - no caso de financiamento de obras, o CACR11 somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender do fluxo financeiro das vendas ou de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos, além de contribuir com a estratégia comercial dando conforto aos adquirentes das unidades do empreendimento.

Expertise/histórico do incorporador - verificação de projetos executados, incluindo histórico de vendas e entrega de obras dos empreendimentos,

Liquidez do imóvel - analisamos cada CRI como operação de *Project Finance*, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, localização e precificação permitem avaliar a liquidez dos imóveis, matéria prima para a amortização do CRI.

Histórico de vendas - análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas do estoque.

Carteira de Recebíveis - na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização monetária e amortização, juros da carteira, base para modelagem de diferentes cenários de estresse.

Desde a captação do CACR11 foram analisadas 174 operações totalizando aproximadamente R\$ 5,59 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 157 CRI analisados, enquanto 8 estão em fase de análise/estruturação.

CACRI1 - Resultados

Dezembro 2021

DRE Gerencial

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACRI1 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

Faz-se necessária a distinção dos conceitos uma vez que, conforme a legislação vigente, o fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo permitida a antecipação mensal dos dividendos. Dessa forma, o lucro auferido para fins de distribuição de dividendos deve transitar pelo caixa.

O regime de competência, por sua vez, considera a data do **fato gerador** das receitas e despesas apuradas em determinado período, mesmo que sem transitar pelo caixa do fundo.

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2021.

Segundo o regulamento do CACRI1, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 1º semestre de 2021 o fundo apurou taxa de performance no valor de R\$ 1.489.681. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, o pagamento da referida taxa de performance ocorreu em agosto (R\$ 876.783) e setembro (R\$ 612.898). A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2021 soma R\$ 1.251.204, após acréscimo de provisão de R\$ 319.764 em dezembro reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

	Dezembro 2021	Acumulado 2S2021
RECEITAS	2.159.387	13.525.061
Juros	1.335.311	7.927.721
Amortização Correção Monetária	623.884	4.605.727
Taxa de Distribuição	0	350.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	200.191	641.613
Mercado Secundário	0	0
DESPESAS	(186.563)	(2.412.661)
Administrativas	(128.752)	(716.518)
Operacionais	(57.810)	(206.463)
Taxa de Performance 1S2021	0	(1.489.681)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	1.972.824	11.112.400
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.370.058	9.804.345
VALOR DISTRIBUÍDO	2.407.621	11.037.633
Taxa de Performance 2S2021	(319.764)	(1.251.204)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.211.418	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	1,09%	1,58%	2,56%
TIR a.a.	13,91%	20,63%	35,37%

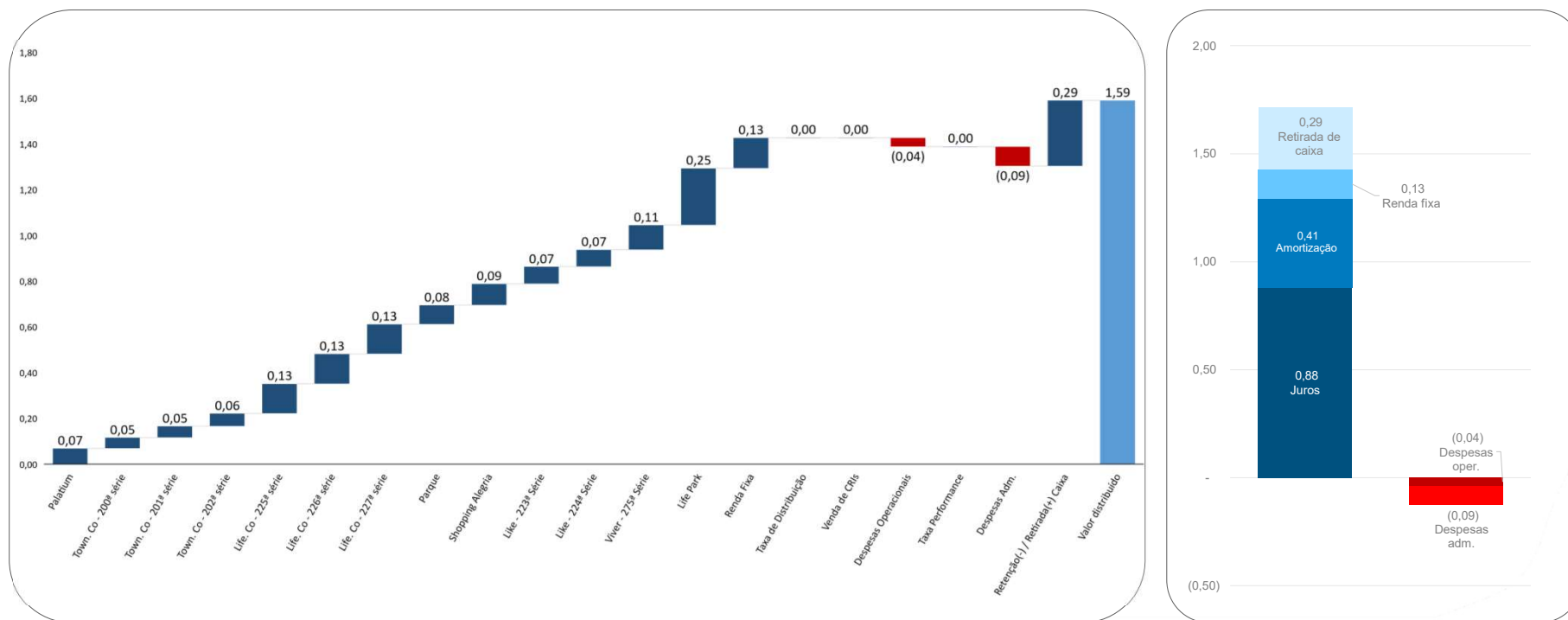
*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

Dezembro 2021

Resultados

O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.

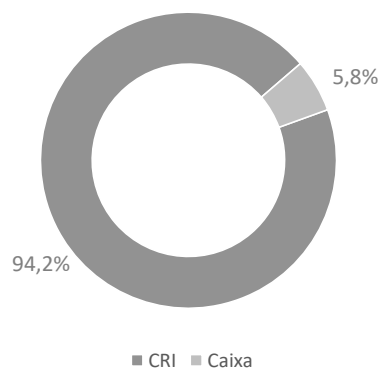


CACRI1 - Ativos em carteira

Dezembro 2021

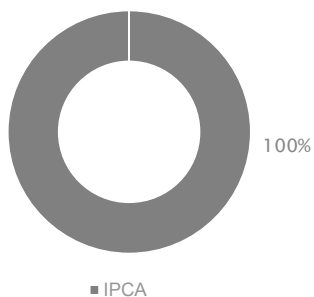
Segmentação dos ativos

Classe de ativo



■ CRI ■ Caixa

Indexador



■ IPCA

Taxa média de juros*

13,1145% a.a.

Distribuição geográfica



*Taxa média ponderada dos juros remuneratórios anuais dos CRI alocados no CACRI1, sem considerar indexador ou taxas de distribuição.

CACRI1 - Ativos investidos

Dezembro 2021


CRI Palatium 19L0810517



 Fortaleza / CE
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Volume: R\$12 milhões

 Vencimento: Jan/2023

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m² cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 51%
- Obras: 54,89% (+1,46 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas


CRI Life Park 20D0809562



 Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,68% a.a.

 Volume: R\$20.625 milhões

 Vencimento: Mai/2023

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vortx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m² cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 58%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- Entrega: iniciado processo de repasse
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e do sócio controlador pessoa física

CACRI1 - Ativos investidos

Dezembro 2021

CRI Town.CO
20F0717398
20F0718010
20F0718024



Porto Alegre / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial

IPCA + 13,00% a.a.
(20F0717398)



IPCA + 14,00% a.a.
(20F0718010)

IPCA + 15,90% a.a.
(20F0718024)



Volume: R\$6,5 milhões
para cada série (R\$19,5
milhões ao total)



Vencimento: Jul/2023



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating:
BrBBB- (sf) (20F0717398)
brBBB- (sf) (20F0718010)
brBB+ (sf) (20F0718024)



Empreendimento:

- 183 unidades de 20-30m2 cada e 1.770 m2 de área comercial
- VGV: R\$ 67 milhões
- Vendas: 87% unidades vendidas
- **LTV anterior:**
20F0717398: 60,4%
20F0718010: 59,3%
20F0718024: 65,7%
- **LTV Atualizado*:**
20F0717398: 49,8%
20F0718010: 42,9%
20F0718024: 40,5%
- Obras**: 28,09% (+0,85 p.p. m/m)
- Entrega: Agosto/2022
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 1 milhão)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Garantia CF recebíveis:

20F0717398: 42,3%
20F0718010: 37,8%
20F0718024: 13,6%

Garantia AF residencial:

20F0717398: 10,2%
20F0718010: 8,9%
20F0718024: 5,6%

Garantia AF comercial:**

20F0717398: 47,5%
20F0718010: 53,3%
20F0718024: 80,8%

* LTV atualizado pelo valor de venda média da área comercial, vendida em cotas a valor / m2 superior ao conservadoramente considerado na estruturação do CRI.

** Até o momento de elaboração do relatório, não houve nova medição de evolução das obras.

*** Rating BBB- ou superiores possuem grau de investimento na escala da Austin Rating.

CACRI1 - Ativos investidos

Dezembro 2021

CRI Like
20L0789248
20L0789249




 Porto Alegre / RS
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial e comercial

IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789248)



IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789249)

 Volume: R\$10,75 milhões
para cada série (R\$21,5
milhões ao total)

 Vencimento: Jan/2024



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- Medição de obras: EFI SERVI
- Rating:

Br BB (sf) (20L0789248)

Br BB (sf) (20F0789249)



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m2 cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- Vendas: 65% unidades vendidas
- **LTV :**
20L0789248: 54,68%
20L0789249: 54,68%
- Obras: 87,39% (+3,37 p.p. m/m)
- Entrega: Abril/2022
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Garantia CF recebíveis:

20L0789248: 37,66%

20L0789249: 37,66%

Garantia AF residencial:

20L0789248: 42,18%

20L0789249: 42,18%

Garantia AF Outros Imóveis:

20L0789248: 20,16%

20L0789249: 20,16%

CACR11 - Ativos investidos

Dezembro 2021


CRI Life.CO
21B0760584
21B0760585
21B0760582




 Porto Alegre / RS
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760584)

 IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760585)

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760582)

 Volume: R\$6,7 milhões
para cada série (R\$20,1
milhões ao total)

 Vencimento: Fev/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- Medição de obras: EFI SERVI
- Rating:

BrBB (sf) (21B0760584)

brBB (sf) (21B0760585)

brBB (sf) (21B0760582)

 **Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70m2
- VGV: R\$ 46 milhões
- Vendas: 59% unidades vendidas
- **LTV:**
21B0760584: 69,85%
21B0760585: 69,85%
21B0760582: 69,85%
- Obras: 13,52% (+0,68 p.p. m/m)
- Entrega: abril/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Outros Imóveis
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Garantia CF recebíveis:

21B0760584: 46,28%

21B0760585: 46,28%

21B0760582: 46,28%

Garantia AF residencial:

21B0760584: 50,75%

21B0760585: 50,75%

21B0760582: 50,75%

Garantia AF Outros imóveis:

21B0760584: 2,97%

21B0760585: 2,97%

21B0760582: 2,97%

CACRI1 - Ativos investidos

Dezembro 2021

CRI Parque 20K0797915



 Porto Alegre / RS
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 14,00% a.a.

 Volume: R\$10,3 milhões

 Vencimento: Nov/2024

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m2 cada
- VGV: R\$ 16,7 milhões
- Vendas: 31% unidades vendidas
- LTV: 61,9%
- Obras*: 24,74% (+0,63 p.p. m/m)
- Entrega: Outubro/2022
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín. R\$ 1 milhão)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

* Até o momento de elaboração do relatório, não houve nova medição de evolução das obras.

CRI Viver 2110566608




 Goiânia / GO
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Volume integralizado: R\$ 15 milhões

 Volume total: R\$ 35 milhões

 Vencimento: Set/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: n/a

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades com 70 m2 cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas: 27%
- LTV: 26,1%
- Obras: 22,41% (+10,84 p.p m/m)
- Entrega: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora

CACRI1 - Ativos investidos

Dezembro 2021

CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658




 Várzea Paulista / SP
[Acessar Google Maps](#)

 Shopping

 IPCA + 13% a.a.
(21L0868593)

 IPCA + 13% a.a.
(21L0868658)

 Volume: R\$ 9,6 milhões
para cada série (R\$19,2
milhões ao total)

 Vencimento: nov/2031

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Não possui
- Rating: Não possui

 **Empreendimento:**

- 11.640 m2 de ABL, 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV: 24,27%
- Obras: 100% concluída
- Amortização: Tabela Price após 6 meses de carência

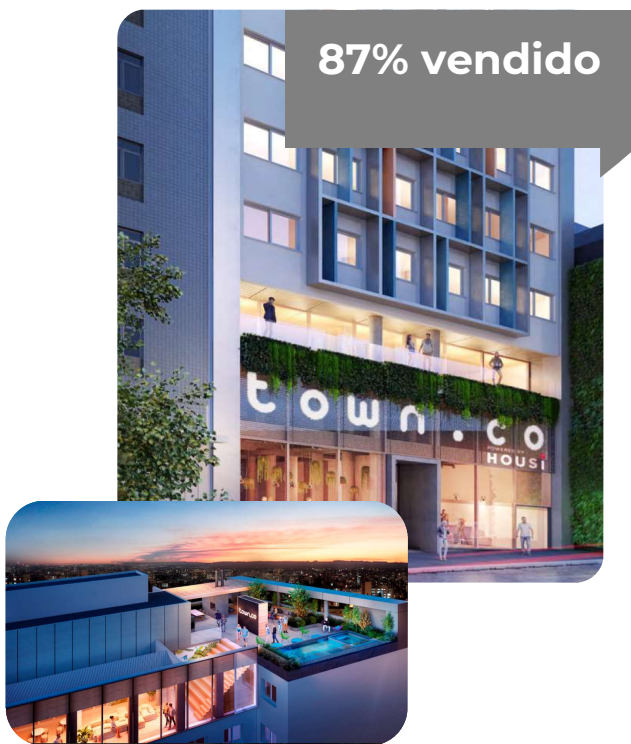
 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- Cessão fiduciária de recebíveis futuros do estacionamento
- Contrato de locação tampão
- Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas

CACR11 - Ativos investidos

Dezembro 2021

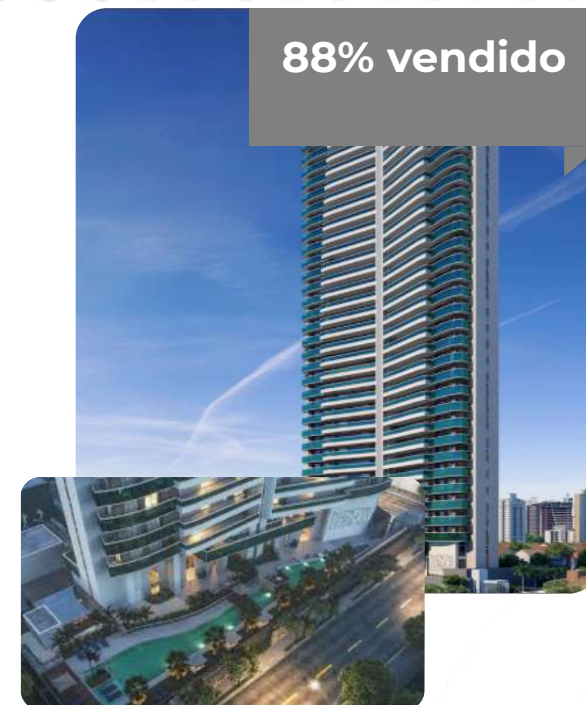
87% vendido



88% vendido



88% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Dezembro 2021

31% vendido



65% vendido



59% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Dezembro 2021



CARTESIA
CAPITAL

Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

